

**RÈGLEMENT NUMÉRO # 482-2026 : RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

**PRÉAMBULE**

ATTENDU QUE depuis le 1er avril 2021, le projet de Loi numéro 69 est venu modifier la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives ;

ATTENDU QUE l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) indique qu'une municipalité est tenue de maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments ;

ATTENDU QUE, dans le cadre des actions mises de l'avant par le gouvernement du Québec en faveur de la protection et de la mise en valeur du patrimoine bâti, la municipalité souhaite exercer un meilleur contrôle sur les situations de vétusté ou de délabrement touchant les immeubles patrimoniaux situés sur son territoire ;

ATTENDU QUE la municipalité souhaite pouvoir éliminer les nuisances générées par les bâtiments mal entretenus en prescrivant des normes d'occupation et d'entretien;

ATTENDU QUE la municipalité souhaite pouvoir forcer les propriétaires des bâtiments à les entretenir;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné par monsieur Luc Vertefeuille conseiller, et qu'un projet de règlement a été déposé à la séance ordinaire du 09 mars 2026.

**EN CONSÉQUENCE :**

Il est proposé par Choisissez un élément.

Appuyé par Choisissez un élément.

Et unanimement résolu :

-d'adopter le règlement numéro 482-2026, et il est, par le présent règlement, statué et décrété ce qui suit :

# RÈGLEMENT RELATIF À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

### Article 1 – Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé : « Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments ».

### Article 2 – Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante et a la même valeur normative que les autres dispositions.

### Article 3 – Territoire et personnes assujettis

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité et s'impose à tout propriétaire ou occupant d'un bâtiment.

### Article 4 – Respect des autres lois

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement du Canada ou du Québec, ni à celle des autres règlements municipaux.

De plus, les immeubles cités conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002), ou situés dans un site patrimonial cité, demeurent assujettis aux dispositions particulières découlant de leur statut de protection, lesquelles encadrent notamment les travaux d'entretien, de rénovation ou de modification.

### Article 5 – Adoption par partie

Le Conseil municipal adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, de manière à ce que l'invalidité d'une disposition n'affecte pas la validité des autres.

### Article 6 – Terminologie

Aux fins du présent règlement, les termes suivants signifient :

- **Bâtiment** : toute construction permanente dotée d'un toit et de murs, destinée à abriter des personnes, des animaux ou des choses. Cette définition inclut notamment les bâtiments destinés à l'habitation, agricoles, industriels, commerciaux et institutionnels, qu'ils soient occupés ou non

- **Bâtiment destiné à l'habitation** : bâtiment ou partie de bâtiment comprenant un ou plusieurs logements, conçu pour servir de résidence à des personnes.
- **Délabrement** : état de dégradation avancée causé par un manque d'entretien ou une dégradation volontaire.
- **Détériorer** : action ou omission ayant pour effet de réduire l'état, la solidité ou la salubrité d'un bâtiment, que ce soit par négligence, défaut d'entretien ou acte volontaire.
- **Immeuble patrimonial** : immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans l'inventaire du patrimoine adopté par la MRC de Maskinongé conformément à l'article 120 de cette loi.
- **Occupant** : toute personne qui occupe un logement ou un immeuble en vertu d'un bail ou d'une convention.
- **Propriétaire** : personne dont le nom apparaît au rôle d'évaluation comme propriétaire de l'unité d'évaluation.
- **Salubrité** : état favorable à la santé et à la sécurité des occupants et du public.
- **Vétusté** : état d'un bâtiment résultant de l'usure du temps, d'un entretien insuffisant ou de réparations manquantes, se traduisant par une dégradation de ses composantes.

## **CHAPITRE II – ADMINISTRATION**

### **Article 7 – Autorité compétente**

**Article 7** – Autorité compétente L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au fonctionnaire désigné par résolution du Conseil municipal.

### **Article 8 – Pouvoirs d'inspection**

Le fonctionnaire responsable peut, entre 7 h et 19 h, visiter un terrain ou un bâtiment, à l'intérieur comme à l'extérieur, afin de vérifier le respect du présent règlement.

Il peut notamment :

1. Prendre des photographies et relevés techniques ;
2. Exiger la production de documents ou rapports d'experts ;
3. Prélever des échantillons ou effectuer des essais ;
4. Être accompagné d'un policier ou d'un expert;
5. Remettre un constat d'infraction en vertu du présent règlement.

Il est interdit d'entraver ou de tromper le fonctionnaire dans l'exercice de ses fonctions.

### **CHAPITRE III – OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

#### **Article 9 – Interdiction générale**

Il est interdit de détériorer ou de laisser se détériorer un bâtiment, notamment par un défaut volontaire d'entretien, lorsque cet état compromet la sécurité, la salubrité, le patrimoine ou cause une nuisance au voisinage.

#### **Article 10 – Maintien en bon état**

Toutes les composantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état, réparées ou remplacées au besoin, afin de prévenir tout danger ou accident.

#### **Section A – Bâtiments destinés à l'habitation**

##### **Article 11 – Installations essentielles**

Tout bâtiment destiné à l'habitation doit être pourvu d'un système d'eau potable, de chauffage, de ventilation et d'électricité en bon état de fonctionnement.

##### **Article 12 – Salubrité et confort**

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent être entretenus de manière à assurer la santé, la sécurité et le confort des occupants, notamment par :

- un chauffage permettant de maintenir une température minimale de 18 °C dans les pièces habitables, mesurée au centre de la pièce et à une hauteur d'un mètre du plancher ;
- une ventilation adéquate ;
- des équipements sanitaires fonctionnels ;
- un éclairage suffisant.

##### **Article 12.1 – Chalets saisonniers**

Nonobstant les dispositions des articles 11 et 12, les chalets saisonniers ne sont pas assujettis aux obligations de confort applicables aux bâtiments destinés à l'habitation. Toutefois, le propriétaire doit maintenir l'immeuble en état de conservation suffisant pour prévenir sa détérioration, notamment par :

1. La protection des installations contre le gel, soit par le maintien d'une température minimale de 10 °C ou par la vidange complète des conduites d'eau;

2. La fermeture et le calfeutrage des ouvertures pour empêcher les infiltrations et l'intrusion de vermine;
3. La sécurisation contre l'effraction;
4. L'entretien minimal de la toiture, des fondations et des systèmes essentiels.

## **Section B – Bâtiments inoccupés**

### **Article 13 – Préservation des bâtiments vacants**

Tout bâtiment inoccupé doit être maintenu en état de conservation suffisant pour prévenir sa détérioration, notamment par :

- une température minimale de 10 °C, sauf lorsque l'entrée d'eau est coupée ou vidangée et que les installations sont protégées contre le gel;
- la fermeture et le calfeutrage des ouvertures;
- la sécurisation contre l'effraction;
- l'entretien minimal de la toiture, des fondations et des systèmes essentiels;
- des mesures pour prévenir la prolifération de moisissures et la dégradation des matériaux.

## **Section C – Immeubles patrimoniaux**

### **Article 14 – Protection du caractère patrimonial**

Les immeubles cités conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002) ou situés dans un site patrimonial cité doivent respecter les dispositions de leur statut de protection qui encadrent les travaux d'entretien et de rénovation.

Pour les immeubles inscrits dans l'inventaire de la MRC, les travaux d'entretien doivent préserver leur caractère patrimonial. Ce caractère comprend notamment :

1. Les matériaux d'origine ou traditionnels utilisés pour les murs, toitures, ouvertures et ornements;
2. Les éléments architecturaux distinctifs tels que corniches, moulures, galeries, escaliers, portes et fenêtres;
3. La volumétrie, la forme et l'implantation du bâtiment dans son environnement.

Toutefois, l'utilisation de matériaux plus récents ou contemporains, présentant des caractéristiques similaires à ceux d'origine et compatibles avec l'intégrité patrimoniale de l'immeuble, peut être autorisée par la municipalité.

## **Article 15 – Conditions particulières pour immeubles patrimoniaux inoccupés**

Tout immeuble patrimonial inoccupé doit être maintenu à une température minimale de 10 °C et à un taux d'humidité relative inférieur à 65 %, afin de prévenir la dégradation des matériaux.

### **Article 15.1 – Clause de droits acquis pour immeubles patrimoniaux inoccupés**

Nonobstant les dispositions de l'article 15, un immeuble patrimonial inoccupé qui, lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, n'était plus raccordé au réseau électrique ou ne disposait pas d'installations de chauffage, n'est pas réputé en infraction pour ce seul motif.

Toutefois, le propriétaire demeure tenu de prendre toutes mesures raisonnables pour protéger l'immeuble contre le gel, l'humidité, les infiltrations et la dégradation des matériaux, notamment par la vidange des conduites d'eau, le calfeutrage des ouvertures, la sécurisation contre l'effraction et l'entretien minimal de la toiture et des fondations.

### **Article 15.2 – Statut de protection**

Les immeubles cités conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002) ou situés dans un site patrimonial cité doivent en outre respecter les dispositions de leur statut de protection qui encadrent les travaux d'entretien et de conservation, même lorsqu'ils sont inoccupés.

## **CHAPITRE IV – PROCÉDURES ET SANCTIONS**

### **Article 16 – Avis de non-conformité**

Lorsqu'un bâtiment n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, le fonctionnaire responsable peut transmettre au propriétaire un avis de non-conformité indiquant les correctifs à apporter et le délai pour s'y conformer.

### **Article 17 – Avis de détérioration**

Lorsqu'un bâtiment est en état de vétusté ou de délabrement, le fonctionnaire responsable peut transmettre au propriétaire un avis de détérioration lui enjoignant d'effectuer les travaux nécessaires pour rétablir le bâtiment dans un état sécuritaire et salubre.

### **Article 18 – Exécution des travaux par la municipalité**

Si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis de non-conformité ou de détérioration, la municipalité peut exécuter les travaux aux frais du propriétaire.

### **Article 19 – Recouvrement des frais**

Les frais encourus par la municipalité pour l'exécution des travaux sont recouverts du propriétaire et constituent une créance prioritaire sur l'immeuble, recouvrable de la même manière que les taxes municipales.

### **Article 20 – Extermination**

Lorsqu'un bâtiment est infesté de vermine ou d'insectes nuisibles, le propriétaire doit procéder à l'extermination. À défaut, la municipalité peut effectuer l'extermination aux frais du propriétaire.

### **Article 21 – Acquisition d'immeuble**

La municipalité peut, conformément aux lois applicables, acquérir un immeuble laissé en état de délabrement ou de vétusté lorsque le propriétaire ne se conforme pas aux avis transmis. Cette acquisition est réalisée conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

### **Article 22 – Amendes**

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende dont le montant est fixé comme suit :

1. Pour une première infraction :
  - a. Dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 500 \$ et d'un maximum de 1 000 \$ ;
  - b. Dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 2 000 \$.
2. En cas de récidive, les amendes sont doublées.

### **Article 23 – Responsabilité**

Lorsque le contrevenant est une personne morale, ses administrateurs et dirigeants sont solidairement responsables du paiement des amendes.

## **CHAPITRE V – DISPOSITIONS FINALES**

### **Article 24 – Abrogation**

Le présent règlement abroge tout règlement ou disposition incompatible.

### **Article 25 – Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

**Avis de motion : 09 mars 2026**

**Dépôt du projet de règlement : 09 mars 2026**

**Adoption : 07 avril 2026**

**Publication : 08 avril 2026**

**Entrée en vigueur : 08 avril 2026**

PROJET